



Número: **0700379-16.2019.8.07.0016**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1º Juizado Especial Cível de Brasília**

Endereço: **SMAS Trecho 3 Lotes 04/06, -, Bloco 3, 2º andar, BRASÍLIA - DF, CEP: 70610-906**

Última distribuição : **06/01/2019**

Valor da causa: **R\$ 21.321,03**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO PARQUE RIACHO 1 (EXEQUENTE)	
	ANTONIO LUIZ DE HOLLANDA ROCHA (ADVOGADO)
PAULO AFONSO BEZERRA DE OLIVEIRA (EXECUTADO)	

Outros participantes	
BANCO DO BRASIL SA (INTERESSADO)	
	MILENA PIRÁGINE (ADVOGADO)
GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO (LEILOEIRO)	
	MAIRA CARVALHO AQUINO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
238836792	09/06/2025 19:38	Edital	Edital

Processo n. 0700379-16.2019.8.07.0016

Exequente: CONDOMINIO PARQUE RIACHO 1 (CNPJ: 25.245.871/0001-04)

Advogados: ANTONIO LUIZ DE HOLLANDA ROCHA (OAB/PI 4.273); LEANDRO MIRANDA DOS SANTOS (OAB DF 40.369).

Executado: PAULO AFONSO BEZERRA DE OLIVEIRA (CPF: 296.618.031-53)

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - BEM IMÓVEL

A Excelentíssima **Dra. SHARA PEREIRA DE PONTES MAIA**, Juíza de Direito Substituta do 1º Juizado Especial Cível de Brasília-DF, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a **LEILÃO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial **GIAN ROBERTO CAGNI BRAGGIO**, portador do CPF nº 697.207.541-68, devidamente matriculado na Junta Comercial Industrial e Serviços do Distrito Federal sob o nº 51/2011, através do portal www.parquedosleiloes.com.br, telefones (61) 3301-5051 e (61) 98509-0597.

DATAS E HORÁRIOS

1º leilão: inicia-se no dia **01/07/2025**, às **15h30**, aberto por mais 10 (dez) minutos para lances, por valor igual ou superior ao da avaliação, isto é, **R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º leilão: inicia-se no dia **04/07/2025**, às **15h30**, aberto por no mínimo 10 minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação, ou seja, **R\$108.500,00 (cento e oito mil e quinhentos reais)**, conforme decisão de ID 170514543.

O site estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento da primeira hasta. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 03 (três) minutos e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os USUÁRIOS interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (artigo 21 da Resolução 236 CNJ de 13 de julho de 2016), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.



DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos do Apartamento n. 304, do Bloco H, do Lote n. 01, do Conjunto 09, da Quadra QN - 12D, do Setor Habitacional Riacho Fundo II - Brasília/DF, com área privativa 50,00m², de divisão não proporcional de 20,01 m² de área comum de divisão proporcional e não proporcional e área real total de 70,01m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,007433 e vaga de garagem a ele vinculada de n. 90, situada e localizada no térreo, matrícula n. 83376 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação de ID 164105548, realizado em 12 de junho de 2023, devidamente homologado na decisão de ID 170514543 e ID n. 234935311.

DEPOSITÁRIO FIEL: O executado, **PAULO AFONSO BEZERRA DE OLIVEIRA** - CPF: 296.618.031-53.

VISITAÇÃO: Não haverá possibilidade de avaliação.

CONDIÇÃO DO OCUPANTE ATUAL (art. 6º, § 2º, inciso III, do Provimento 51, do TJDFT): não há informações nos autos acerca da condição de eventual ocupante do imóvel.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 58.960,96 (cinquenta e oito mil novecentos e sessenta reais e noventa e seis centavos), 15/04/2025, conforme planilha de ID 232950206.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NA SEFAZ/DF: 52558797

RESTRICÇÕES, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (art. 886, inciso VI do CPC): Conforme certidão de ônus emitida pelo leiloeiro em 18/12/2023, constam na matrícula imobiliária os seguintes gravames:

R-9-83.376 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Prenotação n° 162.997, de 16/06/2014 – Pelo instrumento particular de que trata o R-8, o adquirente PAULO AFONSO BEZERRA DE OLIVEIRA, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel a favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede nesta capital, por sua agência TAGUATINGA CENTRO-DF, prefixo 0826-5, inscrita no CNPJ n° 00.000.000/0826-51, para garantia da dívida de R\$52.382,00, que se compromete a pagar na forma abaixo, com fundamento e em decorrência do disposto nos artigos 22 e 23 e parágrafo único da Lei Federal 9.514/97, ficando assim, o fiduciante na condição de possuidor direto e o



fiduciário como possuidor indireto e senhor do domínio resolúvel, não podendo aquele, em razão do que pactuou sem o consentimento deste, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, ficando a ele, enquanto adimplente, assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga por meio de 350 prestações mensais, composta da parcela de amortização de juros, calculada pelo Sistema de Amortização – SAC, no valor da prestação inicial de R\$397,10, à taxa de juros nominal de 5,004% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 5,116% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 15/04/2015, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Dou Fé. Guará-DF, 20 de junho de 2014.

R-14-83.376 – PENHORA – Prenotação nº 255.230, de 21/10/2022 -De acordo com a Decisão Interlocutória datada de 27/09/2022, extraída dos autos do processo nº 0700379-16.2019.8.07.0016, requerido pelo CONDOMÍNIO PARQUE RIACHO 1, em face de PAULO AFONSO BEZERRA DE OLIVEIRA, CPF nº 890.735.841-91, ajuizado na 7º Juizado Especial Cível de Brasília, por determinação da Dra. Manilza Neves Gebrim, MMª Juíza de Direito, verifico que os direitos aquisitivos sobre o imóvel foram penhorados, a fim de garantir o pagamento da dívida de R\$27.116,47, tendo o executado sido nomeado depositário fiel. Dou Fé. Guará-DF, 1º de novembro de 2022.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS e OUTRAS: Os débitos anteriores ao leilão de natureza *propter rem* (Taxas Condominiais) assim como os débitos de natureza tributária (IPTU/TLP) sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 908, §1º do CPC e do art. 130, parágrafo único do CTN. Caberá a parte interessada, ainda, a verificação de outros débitos incidentes sobre o imóvel, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

OBSERVAÇÃO: O imóvel está alienado fiduciariamente, sendo que o valor do débito perfazia a quantia de R\$108.100,02 (cento e oito mil e cem reais e dois centavos) em 31/08/2023. Desse modo, conforme decisão de ID 175525663, caso o produto da alienação não seja suficiente para satisfazer o crédito condominial exequendo do próprio imóvel no importe de R\$ 58.960,96 (cinquenta e oito mil novecentos e sessenta reais e noventa e seis centavos) – petição de ID [232950206](#) - e o crédito fiduciário de R\$ 108.100,02 (cento e oito mil e cem reais e dois centavos), os direitos e obrigações da alienação fiduciária perante o BB continuarão vinculados ao executado.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro (www.parquedosleiloes.com.br), aceitando os termos e condições informados e proceder ao envio do RG, CPF/CNPJ (no caso de pessoa jurídica será necessário também o envio do Contrato Social, do RG e do CPF do sócio-administrador) e do Comprovante de Endereço (arts. 12 e 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ). Após a finalização do cadastro será encaminhado ao interessado via e-mail uma mensagem de confirmação de cadastro. Para participar dos leilões eletrônicos é necessário após o cadastro realizar login no site do Leiloeiro com a senha previamente cadastrada.



PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço e da comissão pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), por meio de guia de depósito judicial em favor deste juízo, que poderá ser emitida pelo leiloeiro. O valor da comissão do leiloeiro será paga por intermédio de guia de depósito judicial em favor deste juízo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ). Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese, de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 3301-5051 ou (61) 98509-0597 ou pelo e-mail: juridico@parquedosleiloes.com.br. Ficam os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita na plataforma de editais do TJDFT (www.tjdft.jus.br) nos termos do art. 887, §1º do Código de Processo Civil e em site especializado do gestor do leilão e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda.

Nos termos do art. 889, parágrafo único do Código de Processo Civil, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

***documento datado e assinado eletronicamente pelo Magistrado.**

